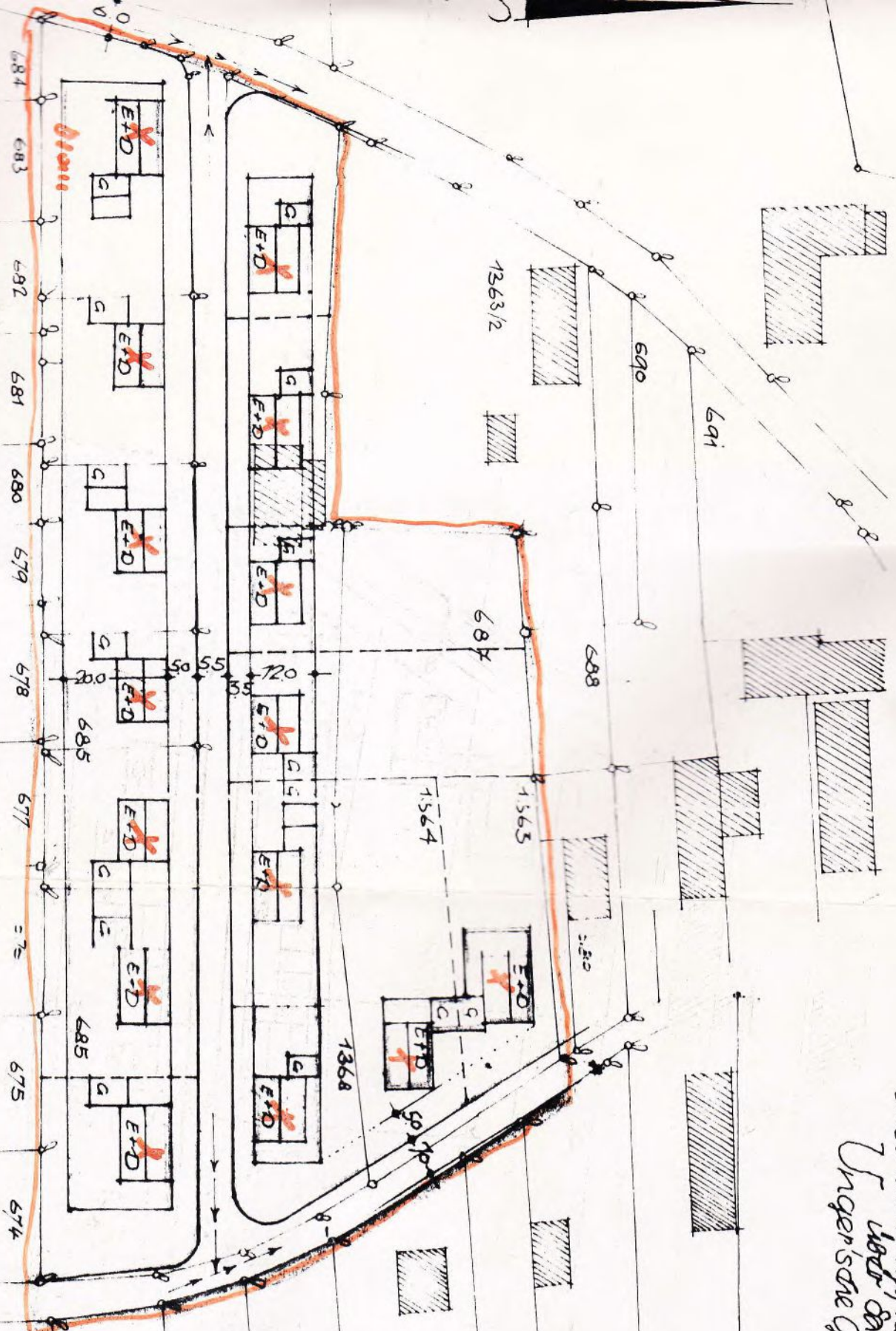


7 wer als
Unger'sche Grundstück



Kreuzstraße

"Kungersches Grundstück"

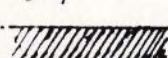
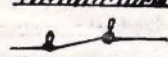
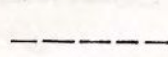
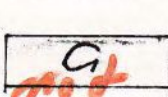
Zeichenerklärung

A, für die Festsetzungen:

- ~~Schwarz~~ Grenze des Geltungsbereiches,
- ~~grün~~ festzusetzende Baulinien,
- ~~blau~~ Straßenbegrenzungslinie,
- ~~lila~~ Vorder- Baugrenze,
- ~~rosa~~ seitliche u. rückwärtige Baugrenze,
- ~~rosa~~ Öffentliche Verkehrsfläche,
- E+D ^{Dach} zulässig: Erdgeschoss + 1. ~~Hochgeschoss~~, zwingend,

+5.5+ Breite der Straßen u. sonstige Maße,

B, für die Hinweise:

-  Vorhandene Gebäude
-  bestehende Grundstücksgrenzen
-  Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
-  Garagen.

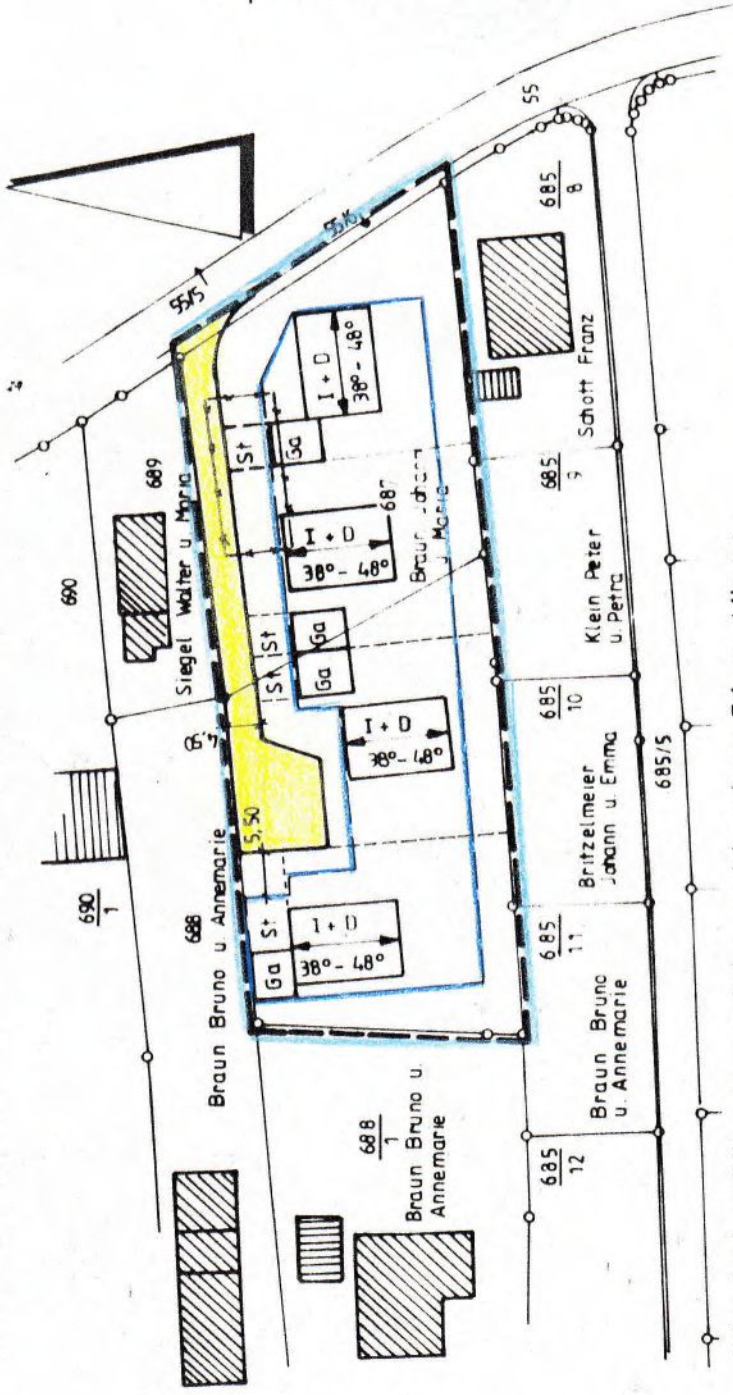
Der Bebauungsplan hat in der Gemeinde vom..... bis.....
aufgelegen. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, so-
wie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden öffentlich
bekanntgemacht.

Obernsoof, den 14. 11. 62
i. Bürgermeister Speer

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der
Bekanntmachung gem. § 12 BBauG den ist

Ungerische Grundstücke

Änderung im Bereich der Flur - Nr. 687



Die betroffenen und benachbarten Eigentümer stimmen der Änderung durch Unterschrift zu:

Nachbarn:
Fl.Nr. 689*

Fl.Nr. 688,688/1,

und 685/11

Fl.Nr. 685/10

Fl.Nr. 685/9

Fl.Nr. 685/8

Eigentümer:

Fl. Nr. 687

Major S. S. Dyer & Family

Posthumous Honorary British Empire Medal

Wong Peh... 15 Peh...

Stroph. H. can.

Seven Yohanns Braun Maria

Oberndorf a. Lech, den 11. MARZ 1933
Gemeinde Oberndorf a. Lech



Döschl
1. Bürgermeister

Landratsamt Donau-Ries, dem mit Verordnung über
die Zuständigkeiten nach dem Baugesetzbuch (Zustän-
digkeitsverordnung zum Baugesetzbuch) vom 7. Juli 1987
(GVBl. S. 209) die Aufgaben der Höheren Verwaltungsbe-
hörde übertragen wurden, ist dem nach § 11 Absatz 3 BauGB
angezeigten Bebauungsplan mit Schreiben vom 23.05.89
Nr. 40-193 die Zustimmung erteilt.

Donauwörth, 23.05.1989.....
Landratsamt Donau-Ries


Alfons Braun, Landrat



Satzung der Gemeinde Oberndorf a. Lech,
Landkreis Donauwörth, über den Bebau-
ungsplan für das Unger'sche Grundstück
mit den Flur-Nrn. 685, 686, 687, 1363,
1364, 1368.

Die Gemeinde erläßt auf Grund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugeset-
zes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) und Art. 107
der Bayer. Bauordnung - BayBO - vom 1. August 1962 (GVBl. S. 179)
folgende mit Entschließung der Regierung von Schwaben vom . . .
. Nr.
genehmigte

S a t z u n g :

§ 1

1. Für das Gebiet der Unger'schen Grundstücke, Flur-Nrn. 685,
686, 687, 1363, 1364, 1368 gilt der von Kreisbaumeister Berg-
mann am 10. April 1962 ausgearbeitete Bebauungsplan, der Be-
standteil dieser Satzung ist.
2. Außer den aus dem Plan ersichtlichen Festsetzungen gelten die
nachfolgenden Bestimmungen.

§ 2

Art der Bebauung

Der Planbereich wird als reines Wohngebiet im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) festgesetzt.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

Die höchstzulässige Nutzungsziffer beträgt 0,4. Nutzungsziffer ist der Verhältniswert von Gesamtgeschoßfläche zur Grundstücksfläche.

§ 4

Größe der Baugrundstücke

Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von ca. 600 qm aufweisen.

§ 5

Bauweise

1. Im Planbereich gilt vorbehaltlich Abs. 2 die offene Bauweise.
2. Die Garagen sind mit etwaigen Nebenanlagen jeweils in einem Baukörper zusammenzufassen. Sie sollen hinsichtlich der Stellung zum Hauptgebäude und zur Nachbargrenze nach Maßgabe der Hinweise in der Bebauungsplanzeichnung errichtet werden.

§ 6

Für die Firstrichtung der Hauptgebäude ist die Einzeichnung im Bebauungsplan maßgebend.

§ 7

Dachform und Dachneigung

Zugelassen sind nur Satteldächer, die eine Neigung von 48 - 51 Grad für Wohngebäude bestehend aus Erd- und Dachgeschoß aufweisen müssen. Für die Garagen mit Nebengebäuden können Pultdachausbildungen zugelassen werden.

§ 8

Dachaufbauten

1. Dachaufbauten (sogen. Gauben) sind zulässig.
2. Sie dürfen insgesamt nicht mehr als $\frac{1}{3}$ der Frontlänge des Hauses einnehmen. Die Gesamthöhe jeder Gaube darf nicht mehr als 1,10 m (gemessen von Hausdach bis Traufe der Gaube) betragen.

§ 9

Sockelhöhe

~~1. Der Fußboden des Erdgeschoßes darf nicht mehr als höchstens 30 cm über dem im Süden verlaufenden Waldweg liegen.~~

2. Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentlich verändert werden. Änderungen dürfen nur vorgenommen werden, wenn der natürliche Ausgleich innerhalb des Grundstückes nicht möglich ist.

§ 10

Kniestöcke

Kniestöcke dürfen nur so hoch sein, daß die Oberkante der Dachrinne höchstens 25 cm über der Oberkante der letzten Vollgeschoßdecke liegt. Die Außenkante der Dachrinne darf dabei gegenüber der Umfassung nicht mehr als 60 cm auskragen.

§ 11

Fassadengestaltung

1. Alle Gebäude müssen Ausdruck einer anständigen Baugesinnung sein und mit einem Außenputz versehen werden. Auffallend gemusterter, gekünstelter und grobkörniger Außenputz ist nicht zuzulassen. Sockelbetonungen haben zu unterbleiben.
2. Die Verwendung von grellwirkenden oder kontrastierenden Farben, wie rot, gelb, blau, grün etc. ist unzulässig.

§ 12

Garagen

Kellergaragen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies mit Rücksicht auf die Gelände- und Verkehrsverhältnisse vertretbar ist. Für die Zufahrtsrampe zur Garage genügt eine horizontale oder bis 1:10 geneigte Fläche von mindestens 2 m Länge. Bei der vorgesehenen Grenzbebauung darf die Dachentwässerung nicht auf oder über Nachbargrund erfolgen.

§ 13

Sonstige Nebengebäude

Auf jedem Grundstück darf nur ein sonstiges Nebengebäude in unmittelbarem Anschluß und demselben Dach an die Garage errichtet

werden. Die Grundfläche dieses sonstigen Nebengebäudes ohne Garage soll 20 qm Grundfläche nicht überschreiten.

§ 14

Einfriedungen

1. Die Höhe der Einfriedungen einschließlich des Sockels darf 1,20 m nicht überschreiten. Die höchstzulässige Sockelhöhe wird mit 30 cm über Terrain festgelegt.
2. Eingangstüren und Einfahrtstore sind in solider Holz- oder Metall-(Schmiedeeisen)Konstruktion in gleicher Höhe wie die Einfriedung herzustellen. Der Lattenzaun der Einfriedung hat von den Säulen nicht unterbrochen von der Straßenseite her durchzulaufen. Eingangstüren und Einfahrtstore können durch Pfeiler, etwa 35/35 cm stark, betont werden. Dieses Maß darf nur überschritten werden, wenn statische Erfordernisse dazu zwingen.
3. Unzulässig für Sockel und Pfeiler ist die Verarbeitung von Zyklopen- oder Kunststeinen.

§ 15

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Genehmigt mit RE vom 8.4.1963

Nr. XX 518/63

Augsburg, den 13. Mai 1963

Regierung von Schwaben

I.A.

Zinth

(Zinth)

Regierungsbaudirektor

Oberndorf a.L., den 14. Nov. 1962
(29. Apr. 1963)

Gemeinderat Oberndorf a.L.



Speer

(Speer)

1. Bürgermeister



2.Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Oberndorf a. Lech über den Bebauungsplan für das Baugebiet „Unger'sche Grundstücke (Kreuzstraße) “

Durch Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Oberndorf a. Lech vom 24.09.2013 wurden 15 Bebauungspläne durch jeweilige Beschlüsse durch Änderungssatzungen im Punkt „Einfriedungen“ angepasst.

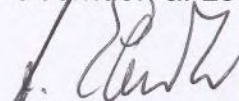
Der Beschluss zu den Änderungssatzungen lag in der Zeit vom 02.10.2013 bis 06.11.2013 öffentlich zur Bekanntmachung aus. Einwendungen wurden nicht erhoben.

§ 14 Abs 2 des Bebauungsplans erhält folgenden Wortlaut:

(2) Eingangstüren und Einfahrtstore sind in solider Holz- oder Metall- (Schmiedeeisen)Konstruktion in gleicher Höhe wie die Einfriedung herzustellen. Die Einfriedung ist aus senkrechten Latten oder Stäben herzustellen. Der Lattenzaun der Einfriedung hat von den Säulen nicht unterbrochen von der Straßenseite her durchzulaufen. Eingangstüren und Einfahrtstore können durch Pfeiler, etwa 35/35 cm stark, betont werden. Dieses Maß darf nur überschritten werden, wenn statische Erfordernisse dazu zwingen

Die Satzung tritt somit am 02.10.2013 in Kraft.

Oberndorf a. Lech, 13.11.2013



Hubert Eberle

(1. Bürgermeister)



GEMEINDE OBERNDORF AM LECH

Eggelstetter Str. 3
86698 Oberndorf am Lech
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN „UNGER‘SCHE GRUNDSTÜCKE“ 3. ÄNDERUNG

TEIL A) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN SOWIE
PLANZEICHNUNG /
ÄNDERUNGSBEREICH

TEIL B) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 13.06.2022,
zuletzt geändert am 12.09.2022

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

GEMEINDE OBERNDORF AM LECH

Eggelstetter Str. 3
86698 Oberndorf am Lech
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN „UNGER‘SCHE GRUNDSTÜCKE“ 3. ÄNDERUNG

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN SOWIE PLANZEICHNUNG / ÄNDERUNGSBEREICH

Entwurf vom 13.06.2022
zuletzt geändert am 12.09.2022

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A	PRÄAMBEL	3
1	Inhalt des Bebauungsplanes.....	3
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	In-Kraft-Treten.....	3
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)	4
1	Geltungsbereich.....	4
2	Art der baulichen Nutzung	4
2.1	§ 3 BauNVO – Reine Wohngebiete (WR)	4
3	Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl.....	4
3.2	Zahl der Vollgeschosse.....	4
3.3	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen	4
3.4	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen	5
4	Bauweise, Zahl der Wohneinheiten	5
5	Überbaubare Grundstücksflächen	5
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)	6
1	Abstandsflächen / festgelegte Geländeoberfläche	6
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen	6
2.1	Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude	6
2.2	Erneuerbare Energien	6
2.3	Gestaltung der Gebäude	6
2.4	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	6
3	Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze	7
4	Einfriedungen.....	7
D	HINWEISE	8
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche	8
2	Bodenschutz	8
3	Denkmalschutz	8
4	Brandschutz	9
5	Wasserwirtschaftliche Belange	9
5.1	Drainagen.....	9
5.2	Grundwasser / Schichtenwasser.....	9
5.3	Niederschlagswasserbeseitigung.....	9
5.4	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen.....	10
5.5	Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen	10
6	Immissionen.....	11
7	Versorgungsleitungen	11
8	Hinweise zu § 13a BauGB	11
E	VERFAHRENSVERMERKE	12
1	Aufstellungsbeschluss	12
2	Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	12
3	Satzungsbeschluss.....	12
4	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	12
5	In-Kraft-Treten.....	12
F	PLANZEICHNUNG / ÄNDERUNGSBEREICH (M 1:1000)	13

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Oberndorf am Lech erlässt aufgrund des § 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den **Bebauungsplan „Unger'sche Grundstücke“ 3. Änderung** als Satzung.

1 Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan i.d.F. vom **13.06.2022, zuletzt geändert am 12.09.2022** besteht aus

- A) Planzeichnung mit Änderungsbereich
- B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

- C) Begründung für die Änderung

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen **gelten ausschließlich für den in der Planzeichnung abgegrenzten Geltungsbereich der 3. Änderung**. Sie ersetzen im Bereich der 3. Änderung die bisherigen Festsetzungen vollständig. Darüber hinaus behalten außerhalb des Bereichs der 3. Änderung die unveränderten bisherigen Festsetzungen des Original-Bebauungsplanes weiterhin ihre Rechtskraft.

2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- c) Planzeichenverordnung (PlanZV)
- d) Bayerische Bauordnung (BayBO)
- e) Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

3 In-Kraft-Treten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst die Flurnummer 687 Gemarkung Oberndorf am Lech.

2 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 - 11 BauNVO)

2.1 § 3 BauNVO – Reine Wohngebiete (WR)

Das Baugebiet wird als Reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Bereits bestehende Bebauung genießt Bestandsschutz.

3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8.

Die festgesetzten Werte der Grund- und Geschossflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

3.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse¹ wird auf maximal zwei beschränkt (Höchstgrenze).

Bei den Häusern mit einer Dachneigung von 34 bis 48 Grad muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen (II=I+D).

3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Punkt 3.4) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (= oberer Bezugspunkt), darf:

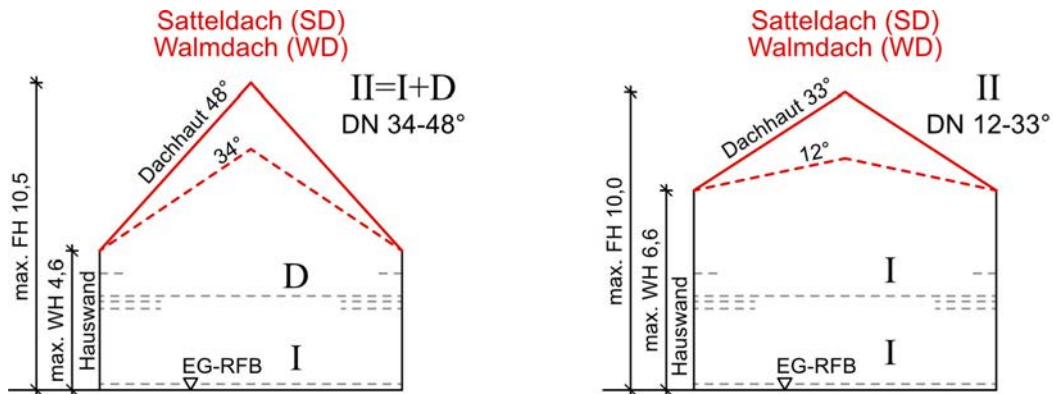
bei Hauptgebäuden

- mit zwei Vollgeschossen (II=I+D) höchstens 4,6 m betragen,
- mit zwei Vollgeschossen (II) höchstens 6,6 m betragen

Die Firsthöhe bemisst sich vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

¹ Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse.

Systemschnitte / zulässige Wandhöhen und Firsthöhen in Verbindung mit den dazugehörigen, zulässigen Dachneigungen bei Hauptgebäuden (siehe Planzeichnung und Punkt B 3.2)



3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) ist der untere Bezugspunkt und darf wahlweise **entweder**

- am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 50 cm über dem natürlichen Gelände **oder**
- maximal 30 cm über der Oberkante des nördlich angrenzenden Weges liegen, senkrecht gemessen von der Fahrbahnkante zur Gebäudemitte hin.

4 Bauweise, Zahl der Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 6 BauGB), siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig. Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis zu einer Größe von 20 m² überbauter Fläche auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin erlaubt.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1 Abstandsflächen / festgelegte Geländeoberfläche

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 der BayBO.

2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

2.1 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude

Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Hauptgebäude sind im Systemschnitt unter Punkt B 3.3 ersichtlich.

Die Dacheindeckungen sind in ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen herzustellen. Reflektierende Materialien sind unzulässig. Weiterhin sind bei Dachneigungen bis 33° auch Dacheingrünungen mit entsprechend notwendigem Material als Unterbau zulässig.

Dacheindeckungen für untergeordnete Nebengebäude bis 75m³ Brutto-Rauminhalt, Garagen und deren Anbauten sind bei einer Dachneigung < 15° auch als Metalleindeckung aus umweltneutralem Material und in materialbedingtem Farbton zulässig. Bei Wohnhausanbauten (z.B. Wintergärten) sind Glaseindeckungen zulässig.

Dachaufbauten in der Form von Schleppgauben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind bei Dachneigungen ab 30° und einem Randabstand vom Ortgang von 1,25m zugelassen.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 60cm zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 60cm.

Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.

Für Nebengebäude wie z.B. Garagen, Carports, etc. sind auch andere Dachformen zulässig. Pultdächer sind jedoch für diese Bauten nur bis zu einer max. Dachneigung von 20° zulässig.

Auf Grenzgaragen sind keine Dachterrassen zulässig.

2.2 Erneuerbare Energien

Photovoltaikanlagen sowie Solarthermieanlagen sind nur zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche oder Wandfläche angebracht werden.

2.3 Gestaltung der Gebäude

Glänzende reflektierende Materialien und Blechverkleidungen sind für Gebäudeaußenflächen unzulässig. Eine Holzverschalung ist zulässig.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur bis zu einem Maß von max. 1 m zulässig. Dies gilt auch für Geländeänderungen, die nicht im engen zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme, sondern nachträglich stattfinden.

Ausnahmen sind möglich, wenn dies zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Hauseingang, Zufahrt), Herstellung von Terrassen und zur Herstellung von Stellplätzen notwendig ist.

Entlang den Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zwingend herzustellen. Geländeänderungen sind in den Baugesuchen darzustellen

3 Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

Für evtl. entstehende Nichtwohnnutzungen sind die erforderlichen Stellplätze gemäß §20 sowie der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung nachzuweisen.

Bei der Errichtung der Stellplätze sind die Vorgaben der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen samt Anlagen (GaStellV) zu beachten.

Zwischen Garagen und der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten (Vorplatz) von mindestens 5,0 m Länge vorhanden sein, welche freizuhalten sind.

4 Einfriedungen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Straßenraum eine Gesamthöhe von 1,0 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Einfriedungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind mit einer Gesamthöhe von maximal 1,5 m über der Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes zulässig.

Sockel sind bis 30 cm Gesamthöhe zugelassen.

D HINWEISE

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hin-deuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

2 Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

3 Denkmalschutz

Gemäß Auskunft des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege in seiner Stellungnahme vom 04.07.2022 liegt die Mitteilung vor, dass 1951 beim Ausschachten für einen Neubau "am sw Ausgang des Ortes" mind. 6 Körpergräber angetroffen wurden. Die Ausrichtung der Gräber und die Reste eines Gefäßes mit einreihigem Stempelmuster lässt erwarten, dass es sich hierbei um den Ausschnitt eines größeren frühmittelalterlichen Gräberfeldes handelte. Auch wenn eine genaue Lokalisierung der Fundstelle und damit eine Kartierung als Bodendenkmalfläche aktuell nicht möglich ist, besteht nach der Meldung von 1951 eine große Wahrscheinlichkeit, dass sich dieses Gräberfeld im hier betroffenen Bereich der südlichen Dorfstraße befunden hat. Im überplanten Bereich sind daher Bodendenkmäler, insbesondere frühmittelalterliche Gräber, zu vermuten.

Demzufolge ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4 Brandschutz

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen.

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln und sicherzustellen.

Die Feuerwehrezufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

5 Wasserwirtschaftliche Belange

5.1 Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzungen bzw. Beseitigung von Sammlern und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen.

Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

5.2 Grundwasser / Schichtenwasser

Bei den Parzellen kann anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Je nach Höhenlage der künftigen Baukörper sind gegebenenfalls im Kellerbereich entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne, etc).

Es wird den Bauherren empfohlen die Baugrundverhältnisse vor der Planung der baulichen Maßnahmen näher zu erkunden. Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/ Mischwasserkanal angeschlossen werden. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr bei entsprechender Bauweise mit Einbindung in das Grundwasser einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet über eine neue Regenwasserkanalisation in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, sofern die Einleitung nicht genehmigungsfrei im Rahmen des Gemeingebrauchs und der zugehörigen technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) erfolgt. Planunterlagen sind so rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sollten entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorgesehen werden. Hierzu eignen sich vor allem:

- Niederschlagswasserversickerung
- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Anlagen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Rückstausicherung:

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

5.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind vom Bauherrn eigenverantwortlich Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

5.5 Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm

Entsprechend den Angaben im Energie-Atlas-Bayern, ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage am Standort nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).

6 Immissionen

Landwirtschaft

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen und Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (aktuell 28.08.2013) zu beachten.

7 Versorgungsleitungen

Im Bereich von Versorgungsleitungen sind die vom Versorgungsträger festgelegten Schutzabstände vom Bauherrn rechtzeitig zu erfragen und zu beachten.

Hier dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

Bei einer unvermeidbaren Unterschreitung der Schutzabstände ist im Vorfeld eine einvernehmliche Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger zwingend erforderlich.

8 Hinweise zu § 13a BauGB

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung.

Von einem Umweltbericht, der Durchführung der Umweltprüfung und der Überprüfung der Auswirkungen (Monitoring) wird entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB abgesehen.

Ebenso wird von einer abschließenden, zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Oberndorf am Lech hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung am **13.06.2022** die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **21. JUNI 2022** im Amtsblatt Nr. . . . ortsüblich bekannt gemacht.

2 Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **13.06.2022** wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **28.06.2022 bis einschließlich 29.07.2022** zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am **21. JUNI 2022** im Amtsblatt Nr. . . . ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **13.06.2022, zuletzt geändert am 12.09.2022** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **12.09.2022** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Oberndorf am Lech, den **13.09.2022**

.....
Franz Moll, 1. Bürgermeister



4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **12.09.2022** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Oberndorf am Lech, den **13.09.2022**

.....
Franz Moll, 1. Bürgermeister



5 In-Kraft-Treten

06. OKT. 2022

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

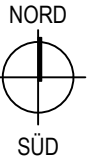
Die Bebauungsplanänderung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Oberndorf am Lech zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Oberndorf am Lech, den **06. OKT. 2022**

.....
Franz Moll, 1. Bürgermeister

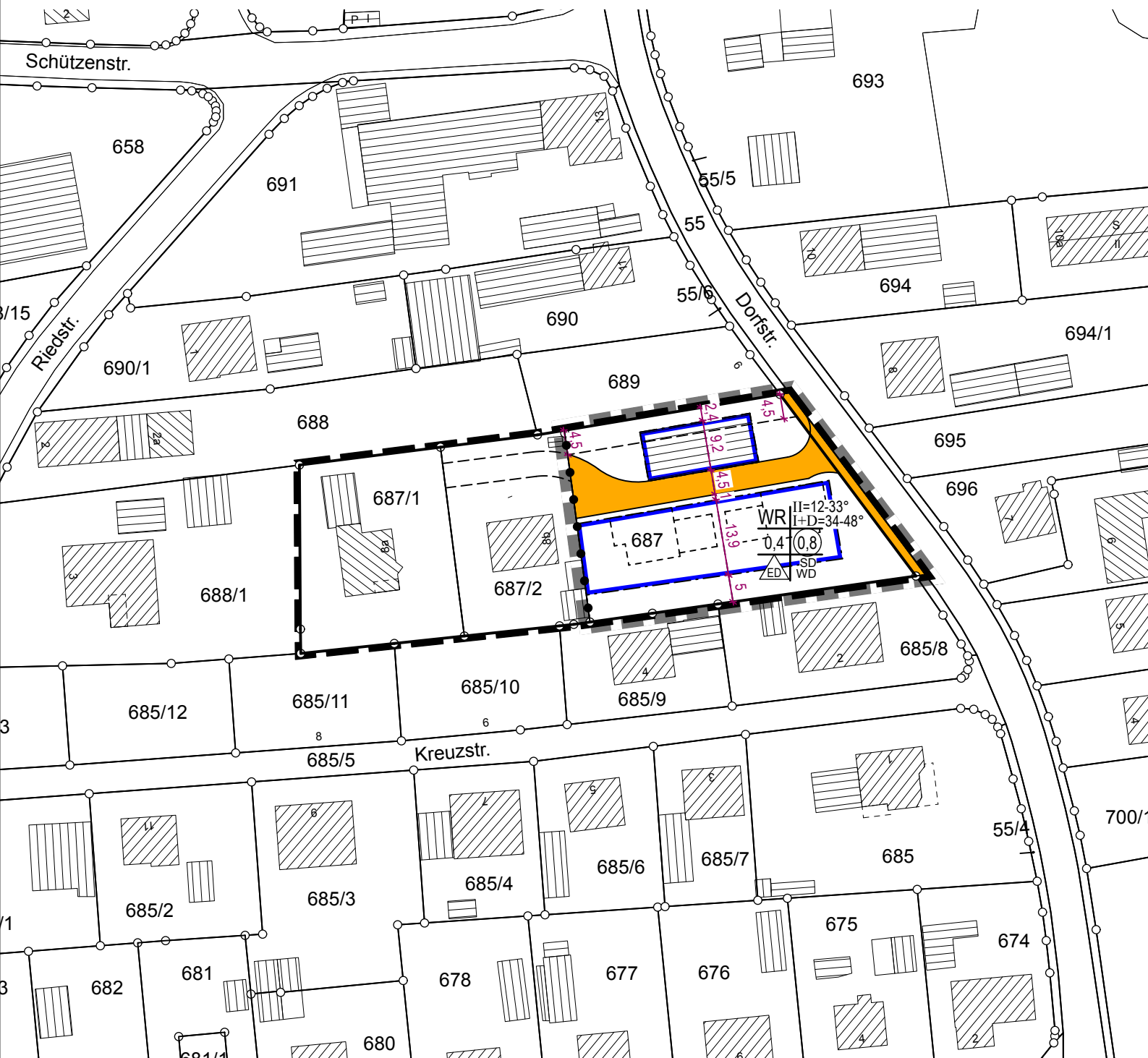


0 10 50m



F PLANZEICHNUNG / ÄNDERUNGSBEREICH (M 1:1000)

Der Bebauungsplan wird für diesen Bereich geändert



WR Reines Wohngebiet

Baugrenze

Verkehrsfläche

687 Vorhandene Grundstücksgrenzen

Geltungsbereich Bebauungsplan
"Unger'sche Grundstücke" 3. ÄnderungGeltungsbereich Bebauungsplan
"Unger'sche Grundstücke"

Maßangaben

Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

(0,8) Geschossflächenzahl

SD

WD SD= Satteldach, WD= Walmdach

II=12-33° Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
I+D=34-48° (Dachneigung siehe Satzung)Einzelhaus
Doppelhaus

GEMEINDE OBERNDORF AM LECH

Eggelstetter Str. 3
86698 Oberndorf am Lech
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



BEBAUUNGSPLAN „UNGER‘SCHE GRUNDSTÜCKE“ 3. ÄNDERUNG

B) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 13.06.2022
zuletzt geändert am 12.09.2022

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
1	Rechtliches und Ziel der Aufstellung.....	3
1.1	Rechtskraft	3
1.2	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren	3
1.3	Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
1.4	Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB	3
2	Planungsrechtliche Situation.....	4
3	Lage des Plangebietes	4
B	BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN	5
1	Baugrenze.....	5
2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
2.1	Zahl der Vollgeschosse	5
2.2	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl.....	5
2.3	Wandhöhe	5
2.4	Höhenlage	5
3	Größe der Baugrundstücke.....	5
4	Bauweise	5
5	Örtliche Bauvorschriften.....	6
5.1	Dachform.....	6
5.2	Dachfarbe.....	6
5.3	Dachneigung	6
5.4	Dachaufbauten	6
5.5	Kniestöcke	6
5.6	Einfriedungen	6
5.7	Photovoltaik.....	6
C	BESTANDSÜBERSICHT (M 1:1000)	7
D	BISHER RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN (M 1:1000)	8

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung

1.1 Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Unger'sche Grundstücke“ wurde am 08.04.1963 von der Regierung von Schwaben genehmigt.

1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. - **§ 1 Abs. 3 BauGB**

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. - **§ 1 Abs. 5 BauGB**

Die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung [...]. - **§ 1 Abs. 8 BauGB**

1.3 Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat beschlossen im Bereich des nunmehr 59 Jahre alten Bebauungsplanes im Sinne einer verträglichen und vom Gesetzgeber geforderten Nachverdichtung sowie im Hinblick auf die heutigen technischen und gestalterischen Anforderungen an Gebäude die bisherigen textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung zu aktualisieren. Ein entsprechender Bedarf hierfür ist konkret gegeben.

Um unerwünschte Gestaltungen zu vermeiden, wird im vorliegenden Fall ein bauleitplanerischer Regelungsbedarf gesehen.

Die Änderung wird in einem Bereich zugelassen, welcher sich vom Ortsbild her anbietet. Der Gemeinderat hält die Festsetzungen gegenüber der übrigen Bebauung des Ortes für vereinbar und städtebaulich verträglich.

Damit die Bebauungsplan-Änderung lesbar/nachvollziehbar bleibt, wurden die textlichen Festsetzungen für den Bereich der Änderung insgesamt aktualisiert.

Die Planzeichnung wird hingegen nur in dem Bereich aktualisiert, der von der Änderung betroffen ist.

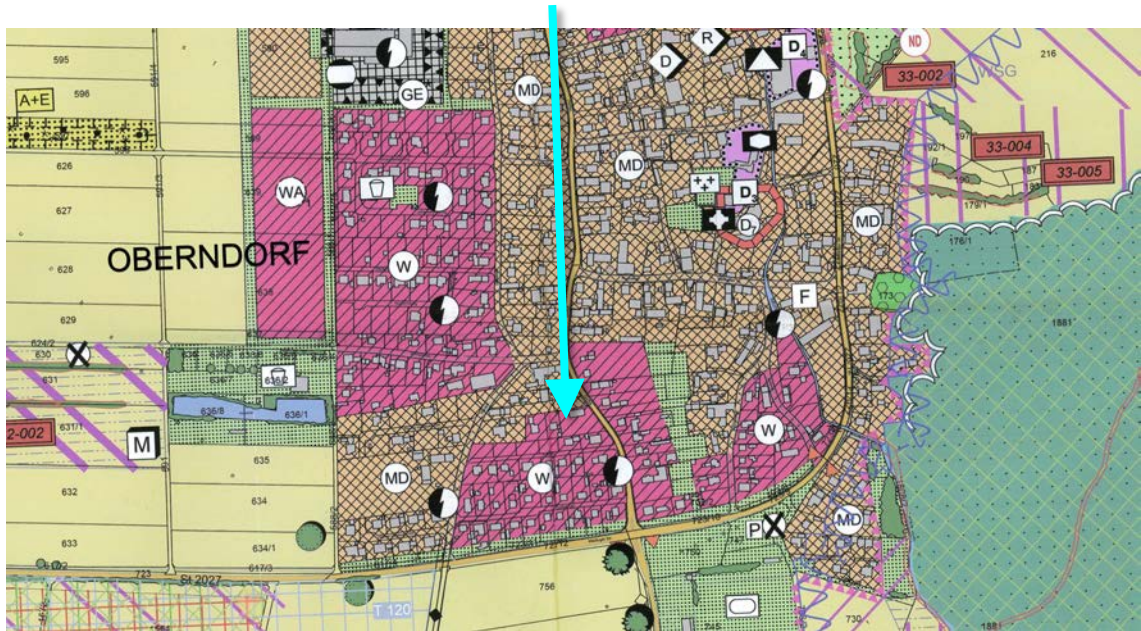
1.4 Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB

1. Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Größe von ca. 1.865 m². Somit beträgt die „zulässige Grundfläche“ im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in ihrer Summe automatisch weniger als 20.000 m².
2. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, ist nicht begründet, da es sich hier um eine verträgliche Nachverdichtung handelt.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung und Nachverdichtung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Zudem sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

Die Änderung dieses Bebauungsplanes kann somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB nicht zur Anwendung. Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung.

2 Planungsrechtliche Situation

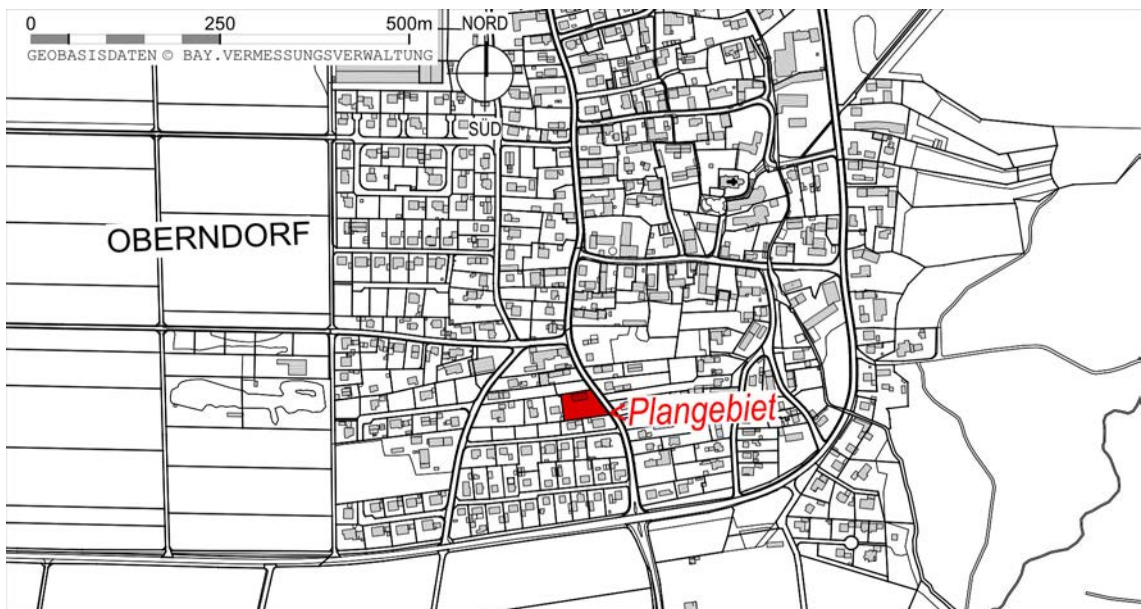
Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberndorf am Lech weist den Planbereich als Wohnbaufläche aus, sodass die Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.



Maßstab 1:10.000

3 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan befindet sich im Süden von Oberndorf am Lech an der Dorfstraße.



Maßstab 1:10.000

Der Änderungsbereich wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Norden** durch die Fl.-Nr. 689 (Wohnen)
- **im Osten** durch die Fl.-Nr. 55 (Dorfstraße)
- **im Süden** durch die Fl.-Nrn. 685/8 und 685/9 (jeweils Wohnen)
- **im Westen** durch die Fl.-Nr. 687/2 (Wohnen)

jeweils Gemarkung Oberndorf am Lech

B BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN

1 Baugrenze

Die Baugrenze wurde den vorhandenen Gegebenheiten angepasst (Berücksichtigung des baulichen Bestandes und der bestehenden Zufahrt).

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse war planzeichnerisch bisher auf I+D festgesetzt. Im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung sollen im Zuge der 3. Änderung nun generell zwei Vollgeschosse zugelassen werden, wobei in Abhängigkeit der Dachneigung das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist ($II=I+D$). Die Zahl der Vollgeschosse ist dabei als Höchstmaß zu sehen und muss nicht zwingend voll ausgeschöpft werden.

Diese Erhöhung der Vollgeschosse entspricht dabei den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern für flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sowie dem Vorrang einer Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung (3.1 G sowie 3.2 Z LEP 2013).

2.2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Der bisherige Bebauungsplan spricht in seinen Festsetzungen von einer Nutzungsziffer von 0,4m die das Verhältnis von Gesamtgeschossfläche zur Grundstücksfläche beschreiben soll. Im Hinblick auf heutige rechtliche Anforderungen an die Festsetzungen ist dies zum einen nicht rechtsklar genug formuliert und lässt zum andern keine optimale Grundstücksnutzung zu.

Es sollen daher Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl zweifelsfrei definiert werden.

Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Orientierungswerten des §17 BauNVO auf 0,4 festgesetzt, wobei eine Überschreitung auf bis zu 0,6 durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen zugelassen wird.

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt und hält sich damit im Regelrahmen des §17 BauNVO

2.3 Wandhöhe

Da eine Nachverdichtung nicht nur flächig, sondern auch in die Höhe ermöglicht werden soll, wird die Wandhöhe für den Bereich der Änderung auf 4,60 m ($II=I+D$) bzw. 6,60 m (II) erhöht, um so den mittlerweile landkreisüblichen Festsetzungen zu entsprechen und ein entsprechend nutzbares Gebäudevolumen zu ermöglichen.

2.4 Höhenlage

Die Höhenlage muss den Geländeverhältnissen angepasst werden. Um dies zu erreichen, werden in der Satzung Festsetzungen für die Höhenlage getroffen.

Darauf aufbauend wird die maximal mögliche Höhe der Gebäude durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe festgelegt. Die Höhenangabe bezieht sich auf die Außenwandhöhe und beschreibt damit das Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes in der Landschaft und in seiner unmittelbaren Umgebung. Die Festlegung einer Wandhöhe wahlweise von der natürlichen Geländeoberfläche oder alternativ von der nächstgelegenen Erschließungsstraße bewirkt, dass die städtebaulich gewollten Höhen bei der Ausführung der Gebäude eingehalten werden und keine extremen Konstellationen der Gebäude entstehen.

3 Größe der Baugrundstücke

Da die Grundstücke bereits vermessen sind, entfällt die Festsetzung zur Mindestgröße.

4 Bauweise

Im Hinblick auf eine optimale und individuelle Grundstücksnutzung wird gestrichen, dass Garagen mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden zusammenzufassen und an der Grundstücksgrenze zu errichten sind. Hier soll den Bauherren mehr Flexibilität eingeräumt werden.

5 Örtliche Bauvorschriften

5.1 Dachform

Es sind Satteldächer und Walmdächer festgesetzt, um zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten zu bieten, welche auch in der Umgebungsbebauung vorhanden sind. Dies hält der Gemeinderat für städtebaulich verträglich bzw. auch erforderlich und möchte so den Bauherren unterschiedliche Möglichkeiten für eine nutzungsgerechte und zweckorientierte Gestaltung bieten.

Auch für Nebengebäude sollen andere Dachformen und -neigungen ermöglicht werden.

In diesem Zusammenhang soll auch die Firstrichtung nicht mehr verbindlich vorgegeben werden, da den Bauherren freigestellt werden soll, wie sie ihr Gebäude auf dem Grundstück positionieren.

5.2 Dachfarbe

Das Farbspektrum der Dacheindeckungen soll entsprechend den der Bereits vorhandenen Umgebungsbebauung und landkreisweit bereits etablierten Farbtönen auf ziegelrot, rotbraun und anthrazitfarben festgesetzt werden.

Dies wird als städtebaulich verträglich erachtet, da derartige Farbgebungen in Oberndorf am Lech bereits vertreten sind.

5.3 Dachneigung

Entsprechend der Überarbeitung der Geschossigkeit wird auch die Spanne der Dachneigung auf aktuell gängige Festsetzungen angepasst. So ist bei einer II=I+D-Bauweise für Sattel- und Walmdächer eine Dachneigung von 34° – 48° einzuhalten. Bei ein (I) bzw. zwei Vollgeschossen (II) ist eine Dachneigung von 12° – 33° einzuhalten.

5.4 Dachaufbauten

Die Vorgaben sollen an die aktuellen bautechnischen und gestalterischen Bedürfnisse angepasst werden, um den Gestaltungsspielraum zu vergrößern und so auch den nutzbaren Raum im Gebäude zu optimieren. Auch dies ermöglicht eine verträgliche Nachverdichtung.

5.5 Kniestöcke

Es sollen keine Vorgaben mehr für den Kniestock gemacht werden, da dies abhängig von Wandhöhe und innerer Gebäudeaufteilung ist und individuell umgesetzt werden soll. Nachdem ohnehin die äußere Kubatur maßgeblich für die Außenwirkung des Gebäudes ist, wird dies als städtebaulich verträglich erachtet.

5.6 Einfriedungen

Die Gestaltungsvorgaben für Einfriedungen entsprechen nicht mehr den heutigen Gestaltungswünschen der Bauherren und den mittlerweile üblichen Festsetzungen im Landkreis. Daher sollen die Festsetzungen für Einfriedungen durch aktuelle, landkreisübliche Vorgaben ersetzt werden.

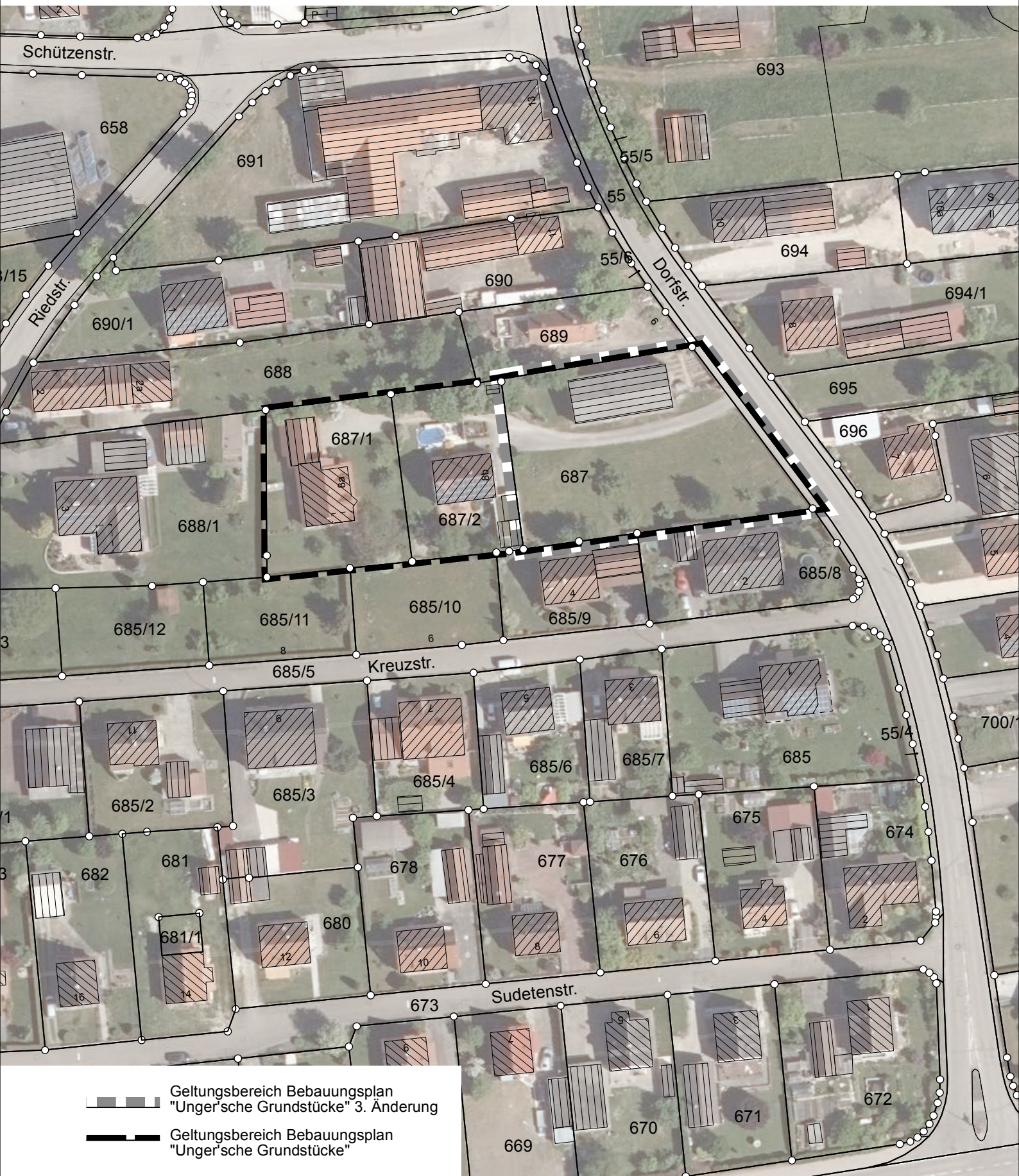
5.7 Photovoltaik

Es soll im Hinblick auf die Förderung erneuerbarer Energien im Bereich der vorliegenden Änderung die Möglichkeit für die Anlage von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Wandflächen gegeben werden.

0 10 50m

**C BESTANDSÜBERSICHT (M 1:1000)**

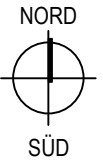
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 05/2021 Lage: ETRS89/UTM32



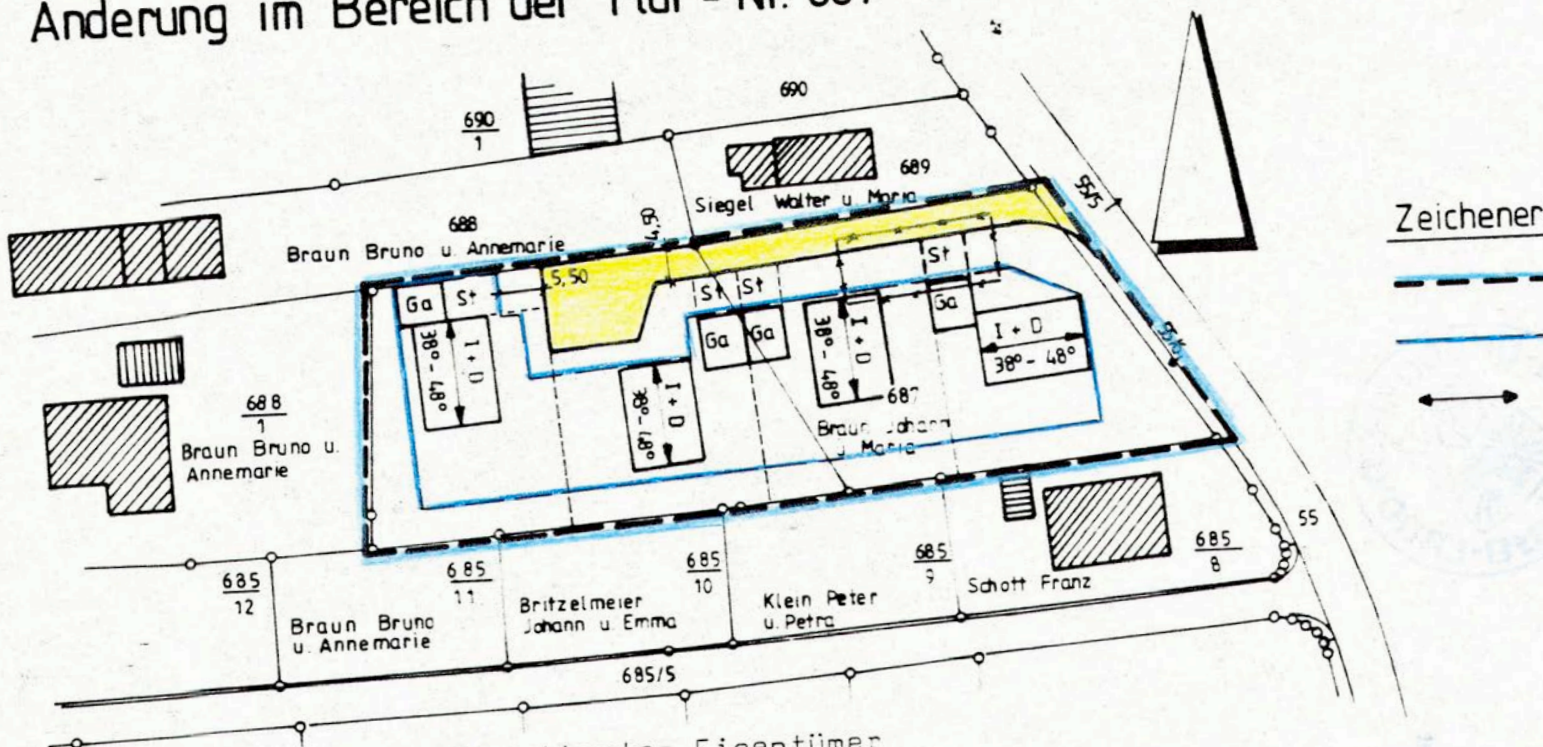
0 10 50m

D BISHER RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN (M 1:1000)

Herkunft © Gemeinde Oberndorf a. Lech, Rkr. 23.05.1963



Gemeinde Oberndorf a. Lech Bebauungsplan Ungerische Grundstücke Änderung im Bereich der Flur - Nr. 687



Die betroffenen und benachbarten Eigentümer
stimmen der Änderung durch Unterschrift zu:
Nachbarn:

Fl.Nr. 689

Fl.Nr. 688, 688/1,

und 685/11

Fl.Nr. 685/10

Fl.Nr. 685/9

Fl.Nr. 685/8

Eigentümer:

Fl.Nr. 687

Maria Siegel Walter u. Maria

Britzelmeier Johann u. Emma

Klein Peter u. Petra

Schott Franz

Braun Johann Braun Maria

Oberndorf a. Lech
Gemeinde Oberndorf

**Zeichenerklärung:**

--- Umgriff der Änderung

— Baugrenze

↔ Firstrichtung